



GUIDE PRATIQUE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



Année
2020

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT [PLH], C'EST QUOI ?

» Les politiques de l'habitat comme élément d'un projet de territoire

Les politiques de l'habitat participent et répondent à des dynamiques complexes au cœur de la plupart des politiques territoriales :

HABITAT
ET ...

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ATTRACTIVITÉ

DÉVELOPPEMENT URBAIN

POLITIQUES AGRICOLES ET ENVIRONNEMENTALES

POLITIQUES DE DÉPLACEMENTS

POLITIQUES SOCIALES

POLITIQUES PATRIMONIALES

» Le PLH un outil de mise en œuvre des orientations du SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud Toulousain définit des objectifs de production de logement pour chaque commune.

En matière d'habitat, il met en avant la nécessité de :

- ⇒ **Développer le parc locatif** (et le parc locatif social en particulier) sur l'ensemble du territoire
- ⇒ **Limiter fortement les consommations foncières** résultantes de la production de logement (il privilégie ainsi la densification du tissu urbain existant)
- ⇒ **Réduire la vacance des logements** notamment dans les centres bourgs
- ⇒ **Lutter contre l'indignité des logements**, contre les précarités énergétiques et en faveur d'une performance énergétique améliorée des logements.

Les contraintes d'urbanisme que pourrait imposer le PLH (objectifs de production, d'amélioration des logements existants, de performance énergétique, diversification de l'offre, des formes, densification, limitation de la vacance...) **sont déjà toutes prescrites par le SCOT du Sud Toulousain (approuvé en octobre 2012).**

Le PLH doit s'y conformer. Il devient, de fait, un **outil de mise en œuvre du SCOT à l'échelle de la Communauté de Communes** et pour une **période de 6 ans** seulement (contre 20 ans pour le SCOT). Le **PLH doit** ainsi définir sur cette période les actions et les moyens à mettre en œuvre pour que ces orientations puissent être réalisées sur le territoire Coeur de Garonne.



Le PLH comme un soutien des projets opérationnels

Au-delà des nécessaires compatibilités entre SCOT, PLH et PLU (ou carte communale), le **PLH** peut être un **outil d'assistance et de conseil** dans le développement et le montage de projets immobiliers :

- ⇒ L'optimisation des moyens publics mobilisables (communes/ communautés de communes / partenaires institutionnels et opérateurs)
- ⇒ L'incitation des opérateurs, la mise en évidence des besoins des marchés et des atouts du territoire pour y répondre
- ⇒ La planification des opérations à l'échelle de la Communauté de Communes afin d'éviter d'éventuelles concurrences et les problèmes de commercialisation qui pourraient en découler

LES ÉTAPES D'ÉLABORATION DU PLH ET LES MOMENTS CLÉS

MARS - AVRIL 2018



Engagement du PLH

- ⇒ Délibération de prescription
- ⇒ Le porter à connaissance de l'Etat

MAI - DECEMBRE 2018



Elaboration du projet

- ⇒ Phase 1 : diagnostic partagé
- ⇒ Phase 2 : document d'orientation
(entretiens, questionnaires, forum de l'habitat, conférence des maires et des élus communautaires)
- ⇒ Phase 3 : programme d'actions
(réunions techniques, présentation de l'avant-projet, concertation par bassin, ajustements et corrections)

Première validation en conseil
communautaire

JANVIER -
SEPTEMBRE 2019



Approbation du PLH

Recueil des avis : des communes et des personnes publiques associées

Deuxième validation en conseil
communautaire

Recueil des avis du comité régional de l'Habitat
et de l'Hébergement et de l'Etat

Approbation définitive en conseil
communautaire

NOVEMBRE
2019 - 2025



PLH exécutoire

Janvier 2020 : recrutement chargée de mission
Habitat - Mobilité pour l'animation du PLH & la mise
en œuvre des actions

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Un parc de logement spécialisé qui ne répond pas à tous les besoins

En Cœur de Garonne, on observe un développement pavillonnaire très fort à partir des années 70.

55% des résidences principales ont les mêmes caractéristiques :



Logement de **grande taille** (4 pièces et +)

Maison **individuelle non mitoyenne**

Occupée par son **propriétaire**

Mais ce marché immobilier spécialisé **rend difficile l'accession à un logement pour :**



Les **personnes seules**

Les **ménages de moins de 75 ans**

Les **familles monoparentales**

Pour ces populations, on remarque un **manque de logements adaptés en taille, localisation et location.**

Ce sont les communes les plus anciennement urbanisées qui disposent d'un parc de logements plus diversifié :

Ces communes :

CAZÈRES

RIEUMES

MARTRES-TOLOSANE

LE FOUSSERET

concentrent

40%

SOIT



66%

des **logements locatifs sociaux (bailleurs)**

62%

des **petits logements (T1 et T2)**

57%

des **logements locatifs privés**

71%

des **appartements en immeubles collectifs**

» Un enjeu de 250 logements par an

Pour rester sur la même croissance démographique, il faut compter sur 250 nouveaux logements mais il est possible de voir cette création d'une autre façon.

Des solutions possibles pour répondre aux besoins en logements :

- ⇒ CONSTRUCTION NEUVE (disponibilité foncière)
- ⇒ RÉHABILITATION (logements vacants est une ressource importante)
- ⇒ DIVISION PARCELLAIRE et DENSIFICATION (favorisées par la loi ALUR)

» Une augmentation inquiétante du nombre de logements vacants

Les enjeux de vacance concernent aussi bien les petites communes que les communes les plus urbanisées.

9.4% du parc de logements est en situation de vacance. La progression de ce nombre de logements est **plus importante depuis les années 2000.**

50% des logements vacants sont constitués de **4 pièces ou plus et dépourvus d'espaces extérieurs.**

2 typologies importantes de logements vacants :

↪ **Les rez-de-chaussée commerciaux** : Pas d'accès individuels au logement, souvent inclus dans le bail commercial. Les besoins : une restructuration du bâti avec des accès indépendants aux logements et la séparation des logements et des locaux commerciaux.

↪ **Les logements défiscalisés** : Dans les années 2000, plusieurs opérations d'investissement locatif défiscalisé ont vu le jour sur le territoire. Les règles de la défiscalisation de l'époque ont créé des opérations déconnectées des réalités du marché local (en terme de forme et de prix) et qui n'ont depuis, toujours pas trouvé leur public.

2 typologies de logements en déficit sur le territoire



Logements locatifs :

- de petites tailles
- à vocation très sociale

Pour qui ?

- Les jeunes
- Les familles monoparentales
- Les personnes isolées
- Les ménages modestes
(dont certains ménages âgés)

Une offre de logement social inadaptée à la demande

53% du parc de logements sociaux est composé **de 4 pièces et +**

84% du parc de logements sociaux est composé **de 3 pièces et +**

OR

65% des ménages en attente d'un logement social comptent **1 ou 2 personnes.**



Les plafonds des loyers HLM sont à des niveaux proches de la tranche basse du marché locatif privé.

La difficulté : attirer les bailleurs sociaux

Certaines communes ont vu leurs **projets suspendus suite à la difficulté d'attirer les opérateurs sociaux**. Ainsi, cela bloque le projet puisque le quota de logements sociaux n'est pas atteinte (loi de finance 2018).

Des **bailleurs sociaux qui sont un peu plus frileux** pour intervenir en Cœur de Garonne.



DES ENJEUX ET DES ÉVOLUTIONS À PRENDRE EN COMPTE



Les enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇒ Diversifier le parc de logements pour créer des petits logements (T2,T3) locatifs, dont une part de logements à vocation très sociale
- ⇒ Améliorer les logements existants sur le plan qualitatif et réduire la vacance dans quelques communes
- ⇒ Maîtriser l'étalement urbain pour ne pas concurrencer les efforts faits en matière de diversification et d'amélioration
- ⇒ Rechercher des solutions pour lever les blocages opérationnels qui verront le jour
- ⇒ Maintenir une attractivité forte et accompagner ses transformations



Des dynamiques en évolution qui pourraient avoir un impact sur l'évolution du parc

- ⇒ Un territoire très dépendant de l'automobile dont l'attractivité peut être mis en péril par une hausse du prix du carburant
- ⇒ Une évolution vers le télétravail qui permet d'envisager de nouvelles formes d'attractivités résidentielles en Cœur de Garonne
- ⇒ Des modes d'habiter qui évoluent et auxquels le territoire devrait s'adapter



LES PRIORITÉS EXPRIMÉES PAR LES ÉLUS



L'impact des **évolutions du prix de l'énergie** ne doit pas **remettre en cause l'attractivité résidentielle** du territoire



La nécessité d'une **diversification de l'offre en logements** doit se diriger vers des **petits logements locatifs**



Le **PLH** doit **tenir compte** de l'importante **disparité** de situations des **communes**



Un accompagnement qui est nécessaire pour contribuer à un **déblocage des projets communaux suspendus** faute d'**opérateurs sociaux**





PLAN D' ACTIONS DU PLH

1.1 Produire 250 à 300 logements en moyenne par an

1.2 Développer une offre innovante visant des ménages moins dépendants des trajets domicile-travail

1.3 Réduire le nombre des logements vacants essentiellement dans les centres-bourgs

1.4 Engager une réflexion sur les densités urbaines dans le cadre de la révision du SCOT

ORIENTATION N°1

POURSUIVRE UNE POLITIQUE D'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE FORTE EN DIVERSIFIANT L'OFFRE ET LES PUBLICS CIBLES POUR NE PAS AGGRAVER LA DÉPENDANCE AU COUT DE L'ÉNERGIE

3.1 Lutter contre l'habitat indigne

3.2 Mieux diffuser l'information sur les dispositifs existants

3.3 Inciter les bailleurs sociaux à engager la rénovation thermique de leurs logements

3.4 Aider à la rénovation du parc de logements communaux

ORIENTATION N° 3

ENGAGER UNE POLITIQUE DE RÉHABILITATION ET DE REMISE À NIVEAU DU PARC DE LOGEMENTS ANCIENS OCCUPÉS

ORIENTATION N°2

DIVERSIFIER LE PARC POUR
RÉPONDRE À DAVANTAGE
DE BESOINS

2.1 Soutenir la production de petits logements locatifs privés dans le parc ancien

2.2 Répondre à l'appel à projet du département pour le développement de résidences autonomie

2.3 Soutenir la production de logements communaux dans le parc ancien

2.4 Développer et gérer un logement d'urgence supplémentaire

ORIENTATION N°4

GARANTIR L'OPÉRATIONNALITÉ
DU PLH

4.1 Concevoir et engager une stratégie communautaire d'intervention foncière

4.2 Mettre en place d'un fond d'intervention foncier

4.3 Animer les partenaires opérationnels

4.4 Observer, suivre et faire connaître

4.5 Accompagner les communes, contribuer à leur sensibilisation et à leur formation

4.6 Organiser la veille réglementaire et institutionnelle pour pouvoir adapter les modalités de mise en œuvre des actions

“ LE PLH CONTRIBUE À L'EXPRESSION
D'UN PROJET DE TERRITOIRE ! ”



Communauté de Communes Cœur de Garonne

Direction développement territorial
31 promenade du Campet 31220 Cazères

Directrice du développement territorial : Mélissa David

Chargée de mission habitat-mobilité : Eléa Barba

e.barba@cc-coeurdegaronne.fr

05.61.98.27.72